



So unbeschwert können Rentner beim Thema Steuern nicht mehr sein

Einkommensteuer

## Im Visier der Steuerfahnder

**Ab Oktober müssen Rentner mit genaueren Kontrollen der Finanzämter rechnen. Die Steuerbeamten prüfen die Einkünfte seit der Einführung der 50-prozentigen Rentenbesteuerung 2005. Möglich wird dies durch Kontrollmitteilungen der Rentenversicherungen.**

Nach Aussagen des Bundesfinanzministeriums soll bei den Nachforschungen mit Augenmaß vorgegangen werden. In welchen Fällen die Finanzämter nachhaken und ab welcher Höhe sie Nachforderungen stellen, bleibt allerdings im Ermessen der Beamten.

### Rückwirkende Steuererklärung

Ein Steuerstrafverfahren ist nach Meinung von Experten kaum anzunehmen, wenn ein Rentner nur aufgrund der höheren Rentenbesteuerung ab 2005 Steuern nachzahlen muss. Jedoch ist zu erwarten, dass dann nicht nur eine

Steuererklärung für das aktuelle Jahr abgegeben werden muss, sondern für bis zu 10 Jahre rückwirkend. Die sich daraus errechneten Steuern des gesamten Zeitraums zuzüglich der anfallenden Zinsen sind sofort fällig. Sollte jedoch durch die Überprüfung festgestellt werden, dass auch schon vor 2005 die Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung vorgelegen hätte, weil der Rentner weitere Einkünfte (z. B. Vermietungseinkünfte) bezog, könnte es unangenehm werden.

### Hintergrund

Seit 2005 sind Bezüge aus gesetzlichen Rentenversicherungen und berufsständischen Versorgungsrenten zu 50 % steuerpflichtig. Bei Rentenbeginn nach 2005 erhöht sich der steuerpflichtige Anteil kontinuierlich, bis schließlich im Jahr 2040 100 % der Renten zu versteuern sind (vgl. Tabelle auf Seite 2). Vorher war der zu versteuernde Anteil vom Lebens- ▶



Mehr als 30 Milliarden Euro muss die neue Bundesregierung bis 2013 aufbringen, um nicht gegen die Schuldenregel im Grundgesetz zu verstoßen. Trotzdem bekennen sich CDU/CSU und FDP in ihrem Koalitionsvertrag dazu die Steuerbelastung der Bürger und Unternehmen in den nächsten Jahren um mehrere Milliarden Euro zu senken. Dieses an sich schon schwer umzusetzende Vorhaben könnte durch die Entscheidung des niedersächsischen Finanzgerichts zum **Solidaritätszuschlag** allerdings zusätzlich erschwert werden. Durch dieses Urteil ist zwar noch nichts entschieden, das endgültig letzte Wort hat das Verfassungsgericht. Damit Sie im Falle einer positiven Entscheidung Ihr Geld auch zurück erhalten, haben wir schon in den letzten Jahren Einspruch gegen die jeweiligen Bescheide eingelegt. Zukünftig werden die Bescheide automatisch vorläufig ergehen bis eine endgültige Entscheidung getroffen wurde.

- ▶ alter des Rentners beim erstmaligen Bezug abhängig. Mit 65 Jahren betrug er beispielsweise 27 %.

**Fazit:** In unklaren Fällen oder dann, wenn Nebeneinkünfte bestanden haben, ist zur Vermeidung einer Strafverfolgung dringend eine steuerliche Beratung zu empfehlen.

Jahr des Rentenbeginns	Besteuerungsanteil	Steuerfreie Monatsrente (Alleinstehender)	Steuerfreie Jahresrente (Alleinstehender)
	In %	In €	In €
bis 2005	50	1.599	19.193
2006	52	1.524	18.293
2007	54	1.464	17.572
2008	56	1.409	16.906
2009	58	1.385	16.626
2010	60	1.353	16.235

## Erbschaftsteuer

# Immobilien: Knackpunkt Bewertung



© fotolia

Für die Bewertung entscheidend: Die Gebäudeart

**Die Bewertung eines geerbten Grundstücks entscheidet über die Höhe der zu entrichtenden Steuern. Das seit 2009 geltende Erbschaftsteuerreformgesetz regelt diese Bewertung neu. Wir stellen die wichtigsten Verfahren vor.**

Unverändert bleibt, dass unbebaute Grundstücke weiterhin anhand der von den Gutachterausschüssen herausgegebenen Bodenrichtwerte anzusetzen

sind. Die Bewertung von bebauten Grundstücken richtet sich dagegen nach der Gebäudeart (vgl. Tabelle). Für die Festsetzung des jeweiligen Wertes wenden die Gutachter drei Verfahren an:

### Das Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren werden zur Wertermittlung solche Grundstücke herangezogen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Dabei werden die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise zugrunde gelegt.

### Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren werden Bodenwert des Grundstücks und Ertragswert des Gebäudes zusammengezählt. Der Bodenwert errechnet sich wie bei unbebauten Grundstücken. Beim Gebäudewert muss zuerst der Grundstücksrohertrag ermittelt werden. Dieser errechnet sich aus der vertraglichen oder üblichen Nettokaltmiete der letzten 12 Monate und wird um die Bewirtschaftungskosten verringert. Diese Kosten sind individuell entweder von den Gutachterausschüssen

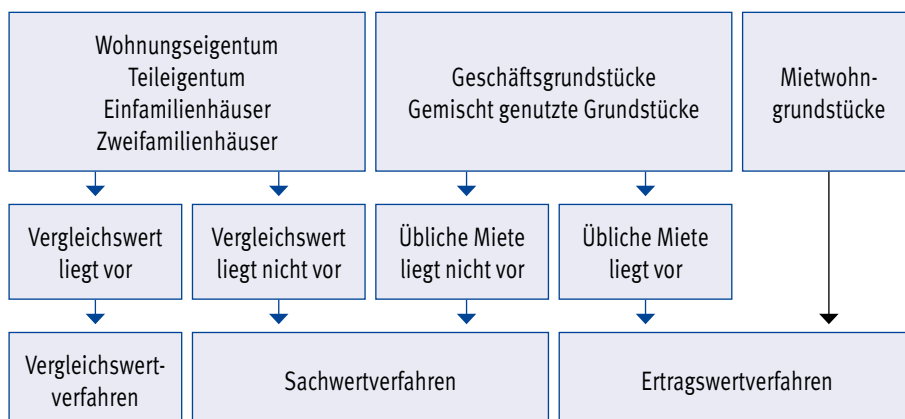
zu erfragen oder sind pauschal im Gesetz nachzulesen. Nach Abzug der Bodenwertverzinsung ergibt sich der Gebäudereinertrag, der schließlich noch mit einem Vielfältiger multipliziert wird, der vom Alter des Gebäudes abhängt.

### Sachwertverfahren

Auch hier ergibt sich der Wert aus der Summe von Grundstückswert und Gebäudewert. Für letzteren gilt: Gewöhnliche Herstellungskosten je Quadratmeter mal Bruttogrundfläche abzüglich Alterswertminderung ergibt den vorläufigen Gebäudesachwert. Zusammen mit dem Bodenwert und multipliziert mit einer Wertzahl, die vom Gutachterausschuss festgelegt wird, ergibt sich daraus der Sachwert.

**Tipp:** Der Besteuerung kann aber auch ein durch ein individuelles Gutachten nachgewiesener, niedrigerer Wert zugrunde gelegt werden. Wir beraten Sie gern, wenn Sie diese Möglichkeit nutzen möchten.

## Bewertung von bebauten Grundstücken



## Umsatzsteuer

### Liquidität dank Istversteuerung

Unternehmer, die im vorangegangenen Jahr einen Gesamtumsatz von nicht mehr als 500.000 € erzielt haben, können ihre Umsatzsteuer auf Antrag erst bei Zahlungseingang des Kunden ans Finanzamt abführen. Damit soll die Liquiditätssituation der Unternehmen verbessert werden. Die Umsatzgrenze wurde durch das im Juni verabschiedete Bürgerentlastungsgesetz verdoppelt, die Regelung soll aber Ende 2011 wieder auslaufen.

## Vorsteuervergütung leicht gemacht



Unternehmer, die in einem anderen EU-Staat betriebliche Ausgaben haben (z.B. für Hotel oder Kraftstoff), können einen Antrag auf Erstattung der Vorsteuern stellen. Voraussetzung dafür ist, dass der Antragsteller im betreffenden Staat keine Leistungen erbringt.

Der Antrag musste bisher schriftlich und im jeweiligen Staat gestellt werden. Ab 01.01.2010 können Unternehmer ihre Anträge nun auch elektronisch über das Portal des Bundeszentralamtes für Steuern einreichen. Das Verfahren wird so wesentlich vereinfacht und für Unternehmer damit attraktiver. Näheres über Grenzwerte und Mindestsummen erfahren Sie unter [www.bzst.de](http://www.bzst.de).

## Lieferzeitpunkt zwingend anzugeben

Nach einem kürzlich ergangenen Urteil des Bundesfinanzhofes ist eine Rechnung nur dann ordnungsgemäß ausgestellt, wenn der Lieferzeitpunkt angegeben ist. Das gilt selbst dann, wenn das Rechnungsdatum mit dem Zeitpunkt der Lieferung übereinstimmt. Nur bei Kleinbetragsrechnungen unter 150 € gilt die Regelung nicht.

**Abzug als Vorsteuer:** Diese Klarstellung sollten Unternehmer nicht auf die leichte Schulter nehmen und sich mangelhafte Rechnungen neu ausstellen lassen. Die in Eingangsrechnungen enthaltene Umsatzsteuer kann nämlich nur dann von der eigenen Umsatzsteuerschuld abgezogen werden, wenn eine ordnungsgemäße Rechnung vorliegt.

## Steuervorteil Kaufpreisteilung

Es kann sich steuerlich lohnen, den Kaufpreis für ein sowohl privat als auch zur Vermietung genutztes Gebäude entsprechend der Nutzung aufzuteilen. Ein Urteil des obersten Steuergerichts schafft dafür jetzt die Grundlage.

Beim Kauf von Gebäuden mit Eigen- und Darlehensmitteln sind die Schuldzinsen streng nach dem Verhältnis von Wohn-/ Nutzflächen als Werbungskosten abziehbar. Nach neuer Rechtsprechung ist es jetzt möglich, Schuldzinsen entsprechend vereinbarter Teilkaufpreise voll als Werbungskosten geltend zu machen. Dadurch bieten sich interessante steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten beim Grundstückskauf und beim Gebäudebau.

### Grundstückskauf

Soll beispielsweise ein gemischt genutztes Grundstück angeschafft werden, wäre es steuerlich optimal, das Eigenkapital ganz dem selbst genutzten Teil und die Fremdmittel voll dem vermieteten Teil zuzurechnen, um deren Absetzbarkeit in voller Höhe zu sichern. Es muss dafür durch konkrete Bezeichnung und eindeutige Benennung der Geldtransfers der Nachweis erbracht werden, dass der Einsatz der Eigenmittel nur für den eigengenutzten Teil erfolgte. Die Begleichung in mehreren Teilbeträgen ist dafür zwingende Voraussetzung.

### Neubau

Auch beim Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes sollte auf eine strenge Trennung der Finanzierung geachtet werden. Am besten ist es, wenn jede einzelne Rechnung in den eigen- und fremdgenutzten Anteil aufgeteilt und gemäß dieser Aufteilung von verschiedenen Konten überwiesen wird. Ein Zwischen- oder Sammelkonto sollte dabei vermieden werden.

**Fazit:** Die Kaufpreisaufteilung kann steuerliche Vorteile bringen. Wir beraten Sie gerne dabei, ob sich der dafür notwendige organisatorische Mehraufwand lohnt und wie am besten vorgegangen werden sollte.

## Verlustvortrag dank Sanierung

Um die Übertragung insolvenzgefährdeter Unternehmen zu erleichtern, geht für eine Übergangszeit ein etwaiger Verlustvortrag nicht verloren, wenn der Beteiligungserwerb zum Zwecke der Sanierung des Geschäftsbetriebs erfolgte.

Bisher konnten Verlustvorträge von Kapitalgesellschaften ganz oder teilweise verloren gehen, wenn Anteile an der Gesellschaft auf eine andere natürliche oder juristische Person übertragen wurden.

### Voraussetzungen

Eine Sanierung ist jede Maßnahme, die darauf gerichtet ist, Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung zu verhindern. Außerdem müssen die wesentlichen Betriebsstrukturen erhalten bleiben. Dafür muss eines der folgenden drei Merkmale gegeben sein:

1. Die Summe der durchschnittlichen jährlichen Lohnsummen beträgt in einem Zeitraum von fünf Jahren nach dem Beteiligungserwerb nicht weniger als 80 % der bisherigen Beträge.
2. Die Gesellschaft befolgt eine Betriebsvereinbarung über eine Arbeitsplatzregelung. Damit ist ein Arbeitsplatzabbau dann möglich, wenn die Arbeitnehmervertreter dazu ihre Zustimmung erklärt haben.
3. Der Gesellschaft wird innerhalb von 12 Monaten nach dem Beteiligungserwerb Kapital in Höhe von mindestens 25 % des in der Steuerbilanz zum Schluss des vorangehenden Wirtschaftsjahres vorhandenen Aktivvermögens zugeführt.

**Fazit:** Der Erhalt des Verlustvortrags allein wird für eine Übernahme nicht ausschlaggebend sein. Positiv beeinflussen kann die Maßnahme die Entscheidung für eine Investition aber schon.

# Entlastung bei der Krankenversicherung

**Das Bürgerentlastungsgesetz verbessert ab 2010 die steuerliche Absetzbarkeit von Beiträgen zur Krankenversicherung. Die Höchstgrenzen für Vorsorgeaufwendungen werden heraufgesetzt und die Basisversorgung wird begünstigt.**

Die Höchstgrenzen für Vorsorgeaufwendungen wie Kranken-, Pflege-, Arbeitslosen- oder Haftpflichtversicherung steigen ab 1. Januar um jeweils 400 €. Bei Steuerpflichtigen, die Zuschüsse oder Beihilfen zu ihrer Krankenversicherung erhalten, wie beispielsweise Rentner, Arbeitnehmer oder Beamte, entspricht das zukünftig 1.900 €, für alle übrigen 2.800 €. Für Ehegatten werden die Beträge verdoppelt.

## Basisversorgung begünstigt

Daneben werden Basisranken- und Pflegeversicherung künftig in voller Höhe abziehbar sein. Die Basisversorgung entspricht dem Leistungsumfang der gesetzlichen Krankenversicherung. Beiträge für zusätzliche Leistungen (z. B. Chefarztbehandlung) fallen nicht unter die unbegrenzt abzugsfähigen Aufwendungen, sondern sind im Rahmen der genannten Höchstbeträge abziehbar. Ist im Versicherungsbeitrag auch Krankentagegeld enthalten, muss zur Berechnung der Basisversorgung der vereinbarte Tarif um pauschal 4 % gekürzt werden.

### Beispiel 1:

#### Ein lediger Arbeitnehmer X bezahlt jährlich folgende Beiträge

Gesetzliche Krankenversicherung	1.420 €
Gesetzliche Pflegeversicherung	220 €
Krankenzusatzversicherung (Wahl-/Zusatzleistungen)	150 €
Sonstige Vorsorgeaufwendungen (z.B. Haftpflichtversicherung)	300 €
<b>Summe</b>	<b>2.090 €</b>
Höchstens Deckelbetrag (1.900€)	1.900 €
Mindestens anzusetzen Basiskrankenvers. ( $1.420 \text{ €} - 4 \% = 1.363 \text{ €}$ ) + Pflegeversicherung (220 €)	1.583 €
<b>Anzusetzen</b>	<b>1.900 €</b>

### Beispiel 2:

#### Arbeitnehmer X bezahlt jährlich folgende Beiträge

Gesetzliche Krankenversicherung	3.160 €
Gesetzliche Pflegeversicherung	490 €
Sonstige Vorsorgeaufwendungen (z.B. Haftpflichtversicherung)	1.200 €
<b>Summe</b>	<b>4.850 €</b>
Höchstens Deckelbetrag (1.900 €)	1.900 €
Mindestens anzusetzen Basiskrankenvers. ( $3.160 \text{ €} - 4 \% = 3.034 \text{ €}$ ) + Pflegeversicherung (490 €)	3.524 €
<b>Anzusetzen</b>	<b>3.524 €</b>

# Unbürokratische Lösung EÜR

**Das neue Bilanzrechtsmodernisierungsrecht (BilMoG) erhöht die Grenzen für die Buchführungspflicht und passt die handelsrechtlichen an die steuerrechtlichen Werte an. Der Umstieg von der Bilanzierung auf die unbürokratischere Einnahmenüberschussrechnung (EÜR) ist trotzdem nicht in jedem Fall ratsam.**

Ob ein Einzelkaufmann der Buchführungspflicht unterliegt, also eine Bilanz erstellen muss, entscheiden verschiedene Faktoren. Liegt sein Umsatz beispielsweise unter 500.000 und sein Gewinn unter 50.000 €, muss er seine so genannten Geschäftsvorfälle nicht bilanzieren, sondern kann Belege geordnet sammeln und sie in Tabellenform erfassen.

## Inventur

Befreit ist er in diesem Fall auch von der jährlichen Inventur und von der Erfassung und Bewertung von Forderungen und Verbindlichkeiten. Als Jahresabschluss reicht eine Auflistung der Zahlungsein- und -ausgänge. Trotzdem sei vor einem unüberlegten Übergang auf die einfachere und kostengünstigere Überschussrechnung gewarnt: Beim Wechsel zur EÜR sind sämtliche Rückstellungen Gewinn erhöhend aufzulösen und bilanzierte Warenbestände Gewinn mindernd zu erfassen. Das kann im Jahr des Übergangs sowohl eine enorm hohe Steuerlast bewirken, aber auch einen Verlust, der steuerlich ganz oder teilweise ins Leere geht.

## Drohender Informationsverlust

Außerdem lässt die EÜR nur sehr bedingt eine Aussage über das betriebswirtschaftliche Ergebnis zu. Banken bestehen deshalb bei höheren Kreditausreichungen auf der Erstellung von Bilanzen. Darüber hinaus sind sie Grundlage jeder Liquiditäts- und Finanzplanung.

**Fazit:** Der Übergang von der Bilanzierung auf EÜR sollte wegen des damit einhergehenden Informationsverlustes gut überlegt werden. Wir klären Sie im konkreten Fall gerne über Vor- und Nachteile auf.



Frohe Weihnacht  
und viel Erfolg im  
neuen Jahr 2010.